

נספח ו' - להסכם גג - קרית גת

בין: רשות מקרקעי ישראל, כמנהל מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקק"ל.
להלן: "רמ"י"

מצד אחד

לבין: עיריית קרית גת

להלן: "העירייה"

מצד שני

הואיל ובין הצדדים נחתם בחודש בנובמבר 2013 הסכם לשווק ופיתוח מגרשים בתחום של 4 תכניות מפורטות למגורים (מתחמים 07,02,03-04,01) כמפורט בסעיף 1.3 להסכם (להלן: הסכם הגג);

והואיל ותכנן וביצוע עבודות הפיתוח, בהתאם להסכם הגג, מבוצע על ידי העירייה;

והואיל והצדדים מסכימים לשווק מגרשים הכלולים בתוכניות נוספות, תכניות "____"

(להלן: "התכניות הנוספות") לפי הפירוט בנספח 1,

והואיל והעירייה לוקחת על עצמה לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות לתכניות הנוספות, וכן

לבצע את תשתיות העל המפורטות בנספח 2, זאת בהתאם לתנאים שנקבעו

בהסכם הגג.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לנספח זה, לרבות הנספחים המצורפים אליו מהווים חלק יסודי ובלתי נפרד ממנו.

2. הצהרות והתחייבויות הצדדים

2.1. הצדדים מסכימים כי כל הוראות הסכם הגג יחולו על התכניות נשוא הסכם זה המפורטות

בנספח 1 ותשתיות העל המפורטות בנספח 2, למעט ההתאמות כאמור בסעיפים 2.3 – 2.5

מטה.

- 2.2. תשתיות העל הכלולות בנספח 2 ימומנו אך ורק באמצעות גביית הוצאות פיתוח משיווקי השטחים הסחירים הכלולים בנספח 1.
- 2.3. הצדדים מסכימים כי לגבי התכניות הכלולות בנספח 1 ותשתיות העל המפורטות בנספח 2 ולגביהן בלבד, יחולו כללי ה"עמלה הגלובאלית" המפורטים בנספח 3 לנספח זה. סעיף 2.3 להסכם הגג-לעניין דמי הניהול והתקורות לא יחול ביחס לתכניות הכלולות בנספח 1 וביחס לתשתיות העל המפורטות בנספח 2.
- 2.4. הצדדים מסכימים כי לגבי התכניות הכלולות בנספח 1 ולגביהן בלבד רמ"י תגבה מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות בגין "מוסדות ציבור רשות" בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1544 או כל החלטה שתחליף אותה ותהיה תקפה במועד השיווק. סעיף 3.2 להסכם הגג לא יחול ביחס לתכניות הכלולות בנספח 1.
- 2.5. הצדדים מסכימים כי לגבי התכניות הכלולות בנספח 1 ולגביהן בלבד רמ"י תגבה מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות בגין "ישן מול חדש" בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444 או כל החלטה שתחליף אותה ותהיה תקפה במועד השיווק. סעיף 9 להסכם הגג לא יחול ביחס לתכניות הכלולות בנספח 1.
- 2.6. בנוסף לסכומים המגיעים לעירייה על פי כללי ה"עמלה הגלובאלית" ולצורך ביצועו של הסכם זה על ידי העירייה, תממן רמ"י את המנהלת שהוקמה ע"י העירייה ומתפקידה לנהל את כל המתחמים ולסייע לעירייה בביצוע מטלותיה על פי נספח זה (להלן – "מנהלת הפרויקט"). יובהר כי על בעלי התפקידים במנהלת הפרויקט להיות הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לסייע לעירייה בביצוע מטלותיה לפי נספח זה ובין היתר לדאוג לאבטחה ושמירה על האתרים, פיקוח ובקרה על השלכת פסולת בנין במקומות מסודרים, עריכת בקרה שוטפת לבחינת אומדן עלויות עבודות הפיתוח מול הביצוע במטרה לוודא שלא צפוי גירעון בתקציב לטווח הקצר ולטווח הארוך, סיוע בהנפקת היתרי בניה וכיוצא ב.
- 2.7. חשתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה בסכום סופי של 15 מלש"ח, כולל מע"מ. סכום זה, ישולם ב-48 תשלומים שווים של 312.5 אש"ח לחודש החל מינואר 2019.
- 2.8. מוסכם על הצדדים כי מימון המנהלת כאמור בסעיף 2.7 לנספח זה הוא סופי למימוש כל יחידות הדיור בהסכם הגג ובנספח זה. מימון המנהלת כולל את כל המטלות המוסכמות לביצוע ע"י המנהלת. מוסכם על הצדדים כי בכל מקרה, לרבות בגין הארכת משך הביצוע של ההסכם ומטלות בלתי צפויות שיוטלו על המנהלת כי לא תהיה הגדלה של סכום מימון המנהלת מעבר לאמור בסעיף 2.7 לעיל.
- 2.9. מוסכם כי התשלום עבור מנהלת יהיה בכפוף לעמידת העירייה בהתחייבויותיה על פי הסכם הגג ונספח זה וכן בהלימה ישירה לשיווק יח"ד לפי כללי הסכם הגג. חשתתפות רמ"י תשמש למימון כוח האדם המועסק על ידי המנהלת, הוצאות שכירות של המנהלת, וכל הוצאה אחרת הנדרשת למנהלת לצורך קידום כלל הפעולות שבאחריות העירייה על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח


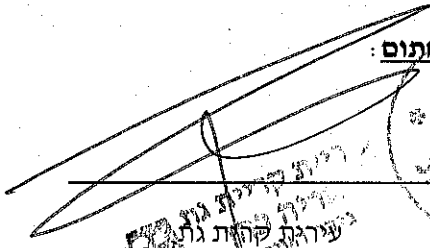
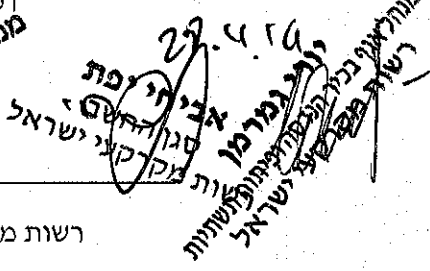
ואכלוס יחידות הדזור). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת דרישת תשלום ודוח ביצוע פעילות המנהלת מטעם העירייה.

2.10. מוסכם, כי אחת לשנה יבצעו הצדדים בדיקה משותפת האם נעשה שימוש בכספים שהועברו במהלך השנה החולפת לטובת מנהלת הפרויקט. במקרה בו יסתבר כי קיים ניצול בחסר, לאורך זמן, של כספים אלה (לדוגמא – בשל האטה בקצב השוקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי.

2.11. סעיף 2.19.4 להסכם הגג יורחב כך שהסכום הכולל להעברה לעירייה כחלוואה יגדל לסך מקסימלי של 50 מליון ₪, מאחר ונכון למועד זה העירייה קיבלה החלוואה בסך 30.1 מלש"ח שעדיין לא קוזה, תוגדל החלוואה לעירייה בסך של 19.9 מלש"ח נוספים.

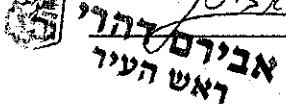
הסך הכולל של 50 מלש"ח יקוזז במלואו מהכספים המגיעים לעירייה בגין שיווק יחידות הדזור הכלולות בנספח זה, הקיזוז יתבצע מחלף היטל השבחה, כספי מוסדות ציבור כאמור בסעיף 2.4 לעיל, כספי "ישן מול חדש" כאמור בסעיף 2.5 לעיל ובגין פיצוי חלף היטל השבחה בשיווק מחיר למשתכן ככל שהעירייה תהיה זכאית לפיצוי זה על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1538 או כל החלטה בתוקף שתבוא במקומה.

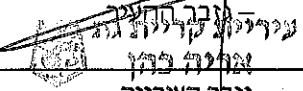
2.12. בסמוך לאחר חתימה על תוספת זאת להסכם הגג, תמליץ רמ"י לוועדת התכנון והפיתוח במטה הדזור על מימון תשתיות על הכלולות בנספח 2 ותומכות את התכניות בנספח 1 לנספח זה, ההמלצה תעשה בתאום עם העירייה אך על פי שיקול דעתה הבלעדי של רמ"י.

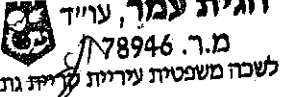
ולראיה באו הצדדים על החתום:    

אישור חתימת הרשות המקומית

אני הח"מ חגית עמר, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 19/2/19 הופיעו בפני נציגי העירייה, הי"ה – 1. שתפקידם: ראש המועצה, גובר המועצה ואשר הינם המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם עיריית קרית גת על האמור בהסכם זה וחתמו בפני על הסכם זה.

חתימה _____ ראש העיר  _____ תאריך: _____

חתימה _____ ראש העיר  _____ תאריך: _____

חתימה _____ עו"ד מ.ר. 78946, יועץ משפטי, עיריית קרית גת 

נספח 1- תוכניות הכלולות בתוספת להסכם הגג

מס"ד	תוכנית מס'	שם התכנית	מס' יח"ד	מסחר [מ"ר]	תעסוקה [מ"ר]	סטטוס	תאריך תוקף / צפי לתוקף
1	-/-	"כרמי גת צפון צפון"	4,500	40,000	15,000	בהכנה לותמ"ל	טרם נקבע
2	606-0458471	"שער העיר"	564	20,000	65,000	לקראת דיון להפקדה	Q3/2019
3	606-0601765	מתחם 08 כרמי גת "קרית הספורט"	0	30,000	0	לקראת דיון להפקדה	Q4/2019
4	-/-	"יאסקי"	1,700	0	0	בהכנת תוכנית	Q3/2019
5	39/101/02/9	"רובע הפרחים"	400	0	0	בתוקף	(לבדיקה – שווקה, תמחק)

נספח 2 - תשתיות על נוספות להסכם הגג

1. רשימת תשתיות על אשר יתקצבו במסגרת הרחבת ההסכם:

מס'ד	התשתית תאור	סה"כ כ"כ
	גג להסכם בדיקה תשתיות	
1	פארק עירוני לובה אלי'אב+ספורטק+איצטדיון השלמה	73,990,800
2	שבילי אופניים בעיר הותיקה כחלק מתוכנית אב	-
3	שיקום ושדרוג טיילת השופטים	4,700,592
4	שצ"פ שכונתי השופטים	13,405,392
5	שיקום ושדרוג טיילת הבוסתן-כולל מדרכות צמחיה ותאורה	7,834,320
6	שיקום רחוב מלכי ישראל-מדרכות כבישים תאורה וצמחיה	15,233,400
7	שצ"פ שכונתי פ"ז- שדרוג	11,606,400
8	החלפת קווי ניקוז ברחובות קיימים	13,057,200
9	הסדרת תעלות ניקוז באזור תעשייה-נחל נועם וערוצים שמתחברים	3,627,000
10	פיתוח תשתיות לבית עלמין אזורי קריית גת	10,000,000
11	הטמנת קווי מתח גבוה דרך דרום ושד' לכיש	16,306,875
12	שיקום ושדרוג רחוב הקוממות	3,454,718
13	שיקום ושדרוג שדרות העצמאות-כולל ריבוד וקיצוף כבישים	3,329,586
14	טיילת ושצ"פ רחוב הלזטם כולל קיצוף ריבוד כבישים	1,462,406
15	שיקום שדרות לכיש עד לרכבת כולל קיצוף ריבוד כבישים	7,616,700
16	תשתיות עיר חכמה בעיר הישנה	5,803,200
17	הסדרת חניוני אוטובוסים	6,528,600
	צפון צפון גת כ"כ	
18	הסדרת כביש 353 דו נתיבי דו מסלולי כולל חיבור לכביש 40	30,640,896
19	השלמת כביש 1	11,969,100
20	מובל ניקוז מבטון במידות 160*500	8,704,800
21	תחנת שאיבה	10,155,600
	סה"כ	259,427,585
22	גשר לחיבור העיר הישנה לאזור התעשייה-	43,524,000
23	שיקום דרך הדרום וטיילת דרך הדרום-	27,202,500
	סה"כ	70,726,500
	סה"על תשתיות כ"כ	330,154,085

הערות:

1. כל הסכומים הנקובים בשי"ת, כוללים תקורות לרבות עמלת עירייה כמוגדר בהסכם, תכנון ומע"מ.

נספח 3 – עמלה גלובאלית

- א. עמלה גלובאלית בגין תכנון וביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט ע"י הרשות המקומית ו/או החכ"ל (להלן: "הרשות המקומית") ייקבעו ע"פ העקרונות שיובאו להלן:
- ב. העמלה בכל פרויקט הכלול בהסכם הגג תחושב כפונקציה של היקף ביצוע העבודות ללא בצ"מ ע"י הרשות המקומית ודרגת מורכבות הפרויקט כמבוטא בטבלה שלהלן:

אחוזי תקורה גלובאליים כפונקציה של היקף ומורכבות הפרויקט											
13.90	14.90	15.90	16.90	17.90	18.10	18.30	18.50	18.70	18.90	10	דרגת מורכבות
13.80	14.72	15.64	16.56	17.48	17.66	17.85	18.03	18.22	18.40	9	
13.70	14.54	15.38	16.22	17.06	17.23	17.40	17.56	17.73	17.90	8	
13.60	14.36	15.12	15.88	16.64	16.79	16.94	17.10	17.25	17.40	7	
13.50	14.18	14.86	15.54	16.22	16.36	16.49	16.63	16.76	16.90	6	
13.40	14.00	14.60	15.20	15.80	15.92	16.04	16.16	16.28	16.40	5	
13.30	13.82	14.34	14.86	15.38	15.48	15.59	15.69	15.80	15.90	4	
13.20	13.64	14.08	14.52	14.96	15.05	15.14	15.22	15.31	15.40	3	
13.10	13.46	13.82	14.18	14.54	14.61	14.68	14.76	14.83	14.90	2	
13.00	13.28	13.56	13.84	14.12	14.18	14.23	14.29	14.34	14.40	1	
12.90	13.10	13.30	13.50	13.70	13.74	13.78	13.82	13.86	13.90	0	
500	400	300	200	100	80	60	40	20	0		
היקף הוצאות ישירות כולל ב.צ.מ. (מלש"ח)											

הערה: ערכי ביניים יחושבו באינטרפולציה.

דרגת מורכבות הפרויקט - N - תיקבע כדלקמן:

ערכו של N ייקבע ע"י חברת הבקרה, לאחר הצגת הנתונים ע"י הרשות המקומית, כסיכום של ערכים המייצגים גורמים תורמי מורכבות, ככל שאלה כלולים בפרויקט הנתון, ובכל מקרה ערכו של N לא יעלה על 10.

תחום	גורם תורם מורכבות	ערך
טופוגרפיה	שיפוע קרקע עד 7%	0
	שיפוע קרקע - 7% - 12%	1
	שיפוע קרקע - 12% - 20%	2
	שיפוע קרקע גבוה מ- 20%	3
מורכבות כללית	סוג קרקע בעייתי	1
	מטרדים להסרה (אחד כנגד כל מטרד, לא יותר מ- 3).	1-3
	דרישות סביבתיות	1
	דרישה בת.ב.ע. לתכנית בינוי 1: 500	1
	תשתיות על משמעותיות (למעלה מ- 20% מעלות הפרויקט כולו)	1
	תשתיות על כבדות (למעלה מ- 30% מעלות הפרויקט כולו)	2
	לפרויקטים מעל 1,000 יח"ד: קצב שווק ממוצע של פחות מ- 500 יח"ד לשנה.	1
	לפרויקטים מתחת ל- 1,000 יח"ד: שווק כל היחידות ביותר משנתיים.	1
צפיפות נטו (יח"ד/דונם)	עד 2	0
	2 - 6	1
	6 - 10	2
	יותר מ- 10	3

ג. למען הסר ספק מובהר כי לא ישולמו דמי ניהול בגין תכנון וביצוע עבודות המבנים.

ד. דמי הניהול ניתנים במתכונת פאושאלית וייחשבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול, תכנון ותקורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, הוצאות החכ"ל, הוצאות צוות תכנון, לרבות שינוי תכנון, יועצים מטעם העירייה והחכ"ל, הוצאות משפטיות, ביטוח כולל, חשבונאות וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.

ה. הרשות המקומית ו/או החכ"ל או מי מטעמם לא יהיו רשאים לנכות או לגבות תשלומים אחרים מקבלני הביצוע במסגרת עבודות פיתוח התשתיות או בכלל.

בדיקות מעבדה וביטוחי עבודות הפיתוח ע"י קבלני הביצוע יבוצעו ע"י הקבלנים בתאום עם רמ"י.

תשלומי העמלה הגלובאלית כאמור יוגשו לאישור ע"י הטבלת הבאה:

אבני דרך לתשלום	הרשאה/התחייבות	אבן דרך עיקרית
תשלום ע"פ אבני דרך המוגדרים בתעריפים.	הרשאה לתכנון לשלב הכנת תיק שווק, ע"פ תעריפים הנהוגים ברמ"י.	<p>תכנון ארעי עד אישור תקציב פרויקט</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקמת צוות תכנון. • תכנון לשלב הכנת תיק שווק. • חתימת הסכם. • אישור תקציב פרויקט
<ul style="list-style-type: none"> • 50% מסכום ההרשאה - כנגד השלמת תכנון מפורט (בגין תכנון חלקי ע"פ שלבים ישולם חלק יחסי מסכום זה) • 40% מסכום ההרשאה כנגד פרסום מכרזי הביצוע (כל מכרז יישא תמורה ע"פ היקפו היחסי מתוך סך ההיקף שבביצוע הרשות המקומית). • 10% מסכום ההרשאה כנגד קביעת זוכים במכרזים (כל מכרז יישא תמורה ע"פ היקפו היחסי מתוך סך ההיקף שבביצוע הרשות המקומית). 	התחייבות בהיקף - 30% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות.	<p>תכנון מפורט עד ביצוע</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 10% מסכום ההרשאה כנגד הכנת מפות שווק למגרשי הפרויקט (בגין ביצוע חלק מהמפות ישולם ע"פ חלקם היחסי של הגרשים שמופו לשווק מתוך כלל המגרשים למיפוי לשווק) • 55% מסכום ההרשאה - כנגד שווק המגרשים (שווק חלקי יישא תמורה חלקית ע"פ מספר היחידות האקוויוולנטיות המשווק ביחס לסך היחידות האקוויוולנטיות בפרויקט). 	התחייבות בהיקף - 40% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות.	<p>שווק</p>

אבני דרך לתשלום	הרשאה/התחייבות	אבן דרך עיקרית
<ul style="list-style-type: none"> • 15% מסכום ההרשאה - כנגד הכנת מפות ליזמים (בגין ביצוע חלק מהמפות ישולם ע"פ חלקם היחסי של המפות שהוכנו ליזמים מתוך כלל המפות להכנה ליזמים). • 20% מסכום ההרשאה - כנגד מסירת מגרשים ליזמים (בגין מסירה חלקית ישולם סכום חלקי ע"פ מספר המגרשים שנמסרו ביחס לכלל המגרשים למסירה ליזמים) 		
<ul style="list-style-type: none"> • כל מכרז יישא שיעור עמלה חלקית ע"פ המוגדר בהרשאה • תשלום תקורה מצטבר בגין מכרזי ביצוע לא יעלה על גובה ההרשאה. 	<p>התחייבות בהיקף - 60% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות. (הסכום יתורגם לשיעור עמלה חלקי שיוגדר בהרשאה לצורך ביצוע תשלומי התקורה הנלווים לחשבונות הקבלנים).</p>	<u>ביצוע</u>
<ul style="list-style-type: none"> • תשלום זה יועבר כנגד כתב העדר תביעות, שיועבר מאת הרשות המקומית לרמ"י. 	<p>במידה ובסיום העבודות יתברר כי עלותו הסופית של הפרויקט נמוכה מתקציבו, לא כולל הסכום שהוקצב לבצ"מ, תהא הרשות זכאית לתשלום בשיעור העמלה שבהסכם בניכוי סך ההרשאות בגין העמלה הגלובאלית שניתנו בפועל (כל הסכום לאחר הפחתת העמלה כאמור יועבר להכנסות המדינה בגין הקרקע).</p>	<u>סיום</u>

ו. תשלומים בגין רכיבים שעליהם לא חלה העמלה הגלובאלית

- תשלום בגין הרכיבים הבאים שאינם נכללים בתקורת הגלובאלית של הרשות המקומית (במידה ויידרשו) יתבצע כדלקמן:
- א. השלמת עמלה בגין תאום וניהול עבודות בביצוע גורמי חוץ (חח"י, רשות העתיקות וכיו"ב) – 0.5%, מודגש כי בחישוב העמלה הגלובאלית מגולמים חלק מתקורות התאום מול גורמי חוץ.

- ב. טיפול סטאטוטורי – עמלת ניהול ותמורה ע"פ התעריפים הנהוגים ברמ"י
- ג. הכנת תצ"ר – עמלת ניהול ותמורה ע"פ התעריפים הנהוגים ברמ"י.
- ד. הוצאות בדיקות קרקע (המעבדה וקבלן הקידוחים בלבד) - עלות הבדיקות ע"פ מבחן הצעות (3 הצעות לפחות) או ע"פ הפעלת הסכמי מסגרת, ככל שיהיו קיימים במשרד הבינוי או ברמ"י.